Deutscher Bundestag **Drucksache 16/4036**

16. Wahlperiode

(zu Drucksache 16/4026)
16. 01. 2007

Unterrichtung

durch die Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen – Drucksache 16/4026 –

Gegenäußerung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates

Zu Ziffer 1 (Zum Gesetzentwurf insgesamt)

Die vom Bundesrat in seiner Stellungnahme genannten Gewerbesteuermindereinnahmen der Gemeinden bundesweit im Jahresdurchschnitt (2007 bis 2011) von 48 Mio. Euro sind nur bei isolierter Betrachtung zutreffend. Der Gesetzentwurf geht für die Jahre 2007 bis 2009 von Mehreinnahmen für die Kommunen aus. Mit kommunalen Mindereinnahmen wird nur für die Jahre 2010 und 2011 gerechnet. Saldiert summieren sich die kommunalen Mindereinnahmen bei der Gewerbesteuer im Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2011 lediglich auf 5 Mio. Euro; bei Einbeziehung der Einkommensteuer sogar nur auf durchschnittlich 2 Mio. Euro jährlich.

Die Steuerschätzung vom November 2006 geht von Gewerbesteuereinnahmen (netto) einschließlich Stadtstaaten von 31 Mrd. Euro aus (+ 19,7 Prozent). Die deutlich im Vergleich zur Frühjahrsschätzung um 2,9 Mrd. Euro nach oben korrigierte Steuerschätzung wird von der aktuellen Entwicklung zumindest bestätigt. Allein schon deshalb ist eine Kompensation der geringen Mindereinnahmen der Kommunen nicht erforderlich.

Zu Ziffer 2 (Artikel 1 § 1 Abs. 1 Satz 1Nr. 1, § 3 Abs. 3 und 9 REITG, Artikel 2a – neu – KStG)

Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag ab.

Die Herausnahme der vor dem 1. Januar 2007 erbauten Bestandsmietwohnimmobilien aus dem Unternehmensgegenstand der REIT-Aktiengesellschaft ist angezeigt, um die Belange des Mieterschutzes und einer sozialen Stadtentwicklung zu unterstützen.

Auch wenn ausländische REITs und Private Equity Investoren weiterhin deutsche Wohnungen kaufen können, so setzt die Ausklammerung von Bestandsmietwohnimmobilien gleichwohl Signale zum Schutze der Mieter und der Stadtentwicklung. Denn viele Private Equity Investoren dürften in der letzten Zeit auch deswegen verstärkt deutsche Wohnungen erworben haben, um sie anschließend über deutsche REITs an die Börse bringen zu können. Durch die Ausklammerung der Bestandsmietwohnimmobilien steht ihnen dieser Weg als Ausstieg aus ihrem Investment nicht zur Verfügung. Zwar kann der Börsengang über ausländische REITs nicht verhindert werden, jedoch erscheint es schwieriger, deutsche Immobilien erfolgreich im Ausland an die Börse zu bringen. Die Ausklammerung von Bestandswohnimmobilien kann somit dazu beitragen, dass diese auch für Private Equity Investoren unattraktiver werden, was den vorgenannten Zielen dienen dürfte.

Entscheidend ist aber, dass deutsche REITs trotz der Herausnahme der Bestandsmietwohnimmobilien aus dem Anwendungsbereich des Gesetzes ein sinnvolles und attraktives Instrument darstellen. Auch ohne die ausgeklammerten Bestandsmietwohnimmobilien werden sich REITs erfolgreich in Deutschland etablieren können:

- Dies zeigen bereits die Erfahrungen in anderen REIT-Staaten: Dort sind Wohnungs-REITs zwar theoretisch zulässig, faktisch existieren jedoch überwiegend auf Geschäftsimmobilien spezialisierte REITs. So sind zum Beispiel in den USA nur etwa 18 Prozent aller REITs auf Wohnimmobilien spezialisiert.
- Auch in Deutschland stehen ausreichend Geschäftsimmobilien zur Verfügung, zum Beispiel in Form von Büro-, Einzelhandels- oder Betriebsimmobilien. Jeder REIT kann sich im Rahmen der Geschäftsimmobilien seine spezielle Nische suchen.
- Diese optimistische Sicht wird von den Marktbeobachtern geteilt. So schätzt die HSH Nordbank, dass die Marktkapitalisierung deutscher REITs bei Einbeziehung von Wohnimmobilien bis 2010 insgesamt 30 bis 60 Mrd. Euro betragen wird. Auf Wohnimmobilien würden davon 4 bis 11 Mrd. Euro entfallen. Das bedeutet, dass die Marktkapitalisierung deutscher REITs durch die Herausnahme von Wohnimmobilien nur um etwa 14 Prozent

bis 19 Prozent sinken wird. Oder anders ausgedrückt: Rund vier Fünftel des potentiellen Marktvolumens kann auch ohne Wohnimmobilien realisiert werden.

Außerdem ist zunächst entscheidend, dass Deutschland den Einstieg in den REITs-Markt schafft. Nur wenn überhaupt deutsche REITs (in welcher Form auch immer) eingeführt werden, kann sich in Deutschland eine REITs-Industrie mit entsprechend spezialisierten Unternehmen und Arbeitskräften entwickeln. Werden REITs gar nicht eingeführt, so würde Deutschland den Anschluss an die übrigen REIT-Staaten vollständig verlieren. Dies wiegt besonders im europäischen Vergleich schwer, nicht zuletzt durch die Einführung von UK-REITs zum 1. Januar 2007.

Zudem ist auch die gewünschte Mobilisierung von Unternehmensimmobilien unabhängig von der Einbeziehung von Bestandsmietwohnimmobilien: Unternehmen werden durch die Exit Tax ermutigt, ihre Betriebsgrundstücke in REITs einzubringen, um so stille Reserven aufzudecken und Investitionen in ihr Kerngeschäft vornehmen zu können. Dieser Effekt schafft Arbeitsplätze und stärkt die internationale Wettbewerbsfähigkeit deutscher Unternehmen.

Auch ist einem REIT eine Spezialisierung auf Wohnimmobilien nicht gänzlich verschlossen. Da allein Bestandswohnimmobilien aus dem Anwendungsbereich ausgenommen werden, darf ein REIT den Neubau von Mietwohnimmobilien finanzieren und sich auf diesem Weg auf Wohnimmobilien spezialisieren. In dieser Form leistet der REIT durch Investitionen in den Wohnungsbau gleichzeitig einen Beitrag zur Stadtentwicklung.

Zu beachten ist zudem, dass auch mit der Verabschiedung eines Gesetzes noch nicht für alle Zeiten das letzte Wort gesprochen ist. Wenn sich deutsche REITs etabliert und als praxistauglich erwiesen haben, wird unter Berücksichtigung der weiteren Entwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt politisch neu über die Erstreckung von REITs auf Bestandswohnimmobilien zu entscheiden sein.

Da die Bestandsmietwohnimmobilien ausgeklammert bleiben, besteht auch keine Notwendigkeit, innerhalb dieses Gesetzes Regelungen hinsichtlich der Auflösung der EK-02-Bestände aufzunehmen.

Zu Ziffer 3 (Artikel 1 § 1 Abs. 2 REITG)

Die Bundesregierung stimmt dem Antrag zu.

Zu Ziffer 4 (Artikel 1 § 1 Abs. 3 REITG)

Die Bundesregierung stimmt dem Antrag zu.

Zu Ziffer 5 (Artikel 1 § 1 Abs. 4 und § 15a – neu – REITG)

Die Bundesregierung stimmt dem Antrag insoweit zu, als dass die Regelung über die Aufgabe des Abschlussprüfers nicht das Wesen der REIT-Aktiengesellschaft betrifft, und wird daher überprüfen, ob eine Regelung im Rahmen einer eigenen Vorschrift in Betracht kommt. Die Bundesregierung hält es jedoch systematisch nicht für zwingend, die Aufgaben des Abschlussprüfers nach den §§ 11 bis 15 zu regeln. Es ist ebenfalls sinnvoll, die allgemeine Regelung wie vorgesehen vor die Klammer zu ziehen.

Zu Ziffer 6 (Artikel 1 §§ 2 und 15b – neu – REITG)

Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag ab.

Den Vor-REIT als Bezeichnung der steuerrechtlich durch die Gewährung der Exit Tax begünstigten Phase zwischen der Registrierung und dem Börsengang erst nach den Vorschriften über die REIT-Aktiengesellschaft zu regeln, ist nicht überzeugend. Es ist systematisch sachgerecht, diese Phase vor Erlangung des REIT-Status auch innerhalb des Gesetzes vor den Vorschriften zu regeln, die die Voraussetzungen für die Erlangung des REIT-Status festschreiben.

Zu Ziffer 7 (Artikel 1 § 3 Abs. 1 REITG)

Die Bundesregierung stimmt dem Antrag zu.

Zu Ziffer 8 (Artikel 1 § 3 Abs. 1 REITG)

Die Bundesregierung stimmt dem Antrag zu.

Zu Ziffer 9 (Artikel 1 § 5 Abs. 1 Satz 1 REITG)

Die Bundesregierung stimmt dem Antrag zu.

Zu Ziffer 10 (Artikel 1 § 8 REITG)

Die Bundesregierung wird der Bitte um Prüfung entsprechen.

Zu Ziffer 11 (Artikel 1 § 10 Abs. 3 Satz 1 REITG)

Die Bundesregierung stimmt dem Antrag zu.

Zu Ziffer 12 (Artikel 1 § 11 Abs. 4 und § 16 Abs. 1 REITG, Artikel 2 § 3 Nr. 70 EStG)

Die Bundesregierung wird der Bitte um Prüfung entsprechen. Derzeit befindet sie sich in dieser Angelegenheit in Gesprächen mit der Kommission.

Zu Ziffer 13 (Artikel 1 § 12 Abs. 1 und § 18 Abs. 2 REITG)

Die Bundesregierung stimmt der inhaltlichen Zielsetzung des Antrags teilweise zu.

Einer REIT-Aktiengesellschaft soll es gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 verwehrt sein, selbst entgeltliche Nebenleistungen für Dritte zu erbringen. Eine Sanktion bei Verstoß gegen diese Vorgabe ist bisher nicht vorgesehen. Die Bundesregierung stimmt jedoch dem Anliegen des Bundesrates zu, hier eine Sanktion vorzusehen. Gleichwohl ist der sofortige Entzug der Steuerbefreiung selbst bei nur geringfügigen Verstößen nicht angemessen. Dies gilt in noch größerem Maße bei Verstößen einer lediglich nachgeordneten Personengesellschaft. Insbesondere in Fällen einer Minderheitsbeteiligung schießt der sofortige rückwirkende Entzug der Steuerbefreiung ohne Heilungsmöglichkeit weit über das Ziel hinaus.

Nach Auffassung der Bundesregierung sollte dem berechtigten Anliegen des Bundesrates einerseits durch eine zielgenauere Umschreibung des Unternehmensgegenstandes Rechnung getragen werden, andererseits eine abgestufte Sanktion vorgesehen werden, dessen erste Stufe eine Zahlung im Sinne des § 16 Abs. 3 bis 5 darstellt und die erst bei aufeinander folgenden Verstößen zum Verlust der Steuer-

befreiung führt. Eine entsprechende Regelung wird derzeit erarbeitet.

Zu Ziffer 14 (Artikel 1 § 13 Abs. 1 REITG)

Die Bundesregierung lehnt den Antrag ab.

Nach der Systematik des Aktienrechts hat der Aktionär einen allgemeinen Anspruch auf Beteiligung am Bilanzgewinn (§ 58 Abs. 4 AktG). Ein konkreter Zahlungsanspruch des Aktionärs entsteht hingegen erst durch den Gewinnverwendungsbeschluss der Hauptversammlung (§ 174 AktG). Etwas anderes kann auch für die REIT-Aktiengesellschaft nicht gelten: Das REIT-Gesetz schreibt in § 13 lediglich vor, dass mindestens 90 Prozent des ausschüttungsfähigen Gewinns an die Aktionäre auszuschütten sind, und bestimmt damit gerade nicht die konkrete Höhe der Ausschüttung. So kann z. B. auch beschlossen werden, dass 95 Prozent oder 100 Prozent des ausschüttungsfähigen Gewinns an die Aktionäre ausgeschüttet werden. Ein konkreter Auszahlungsanspruch kann daher auch bei der REIT-Aktiengesellschaft erst durch den Gewinnverwendungsbeschluss der Hauptversammlung entstehen.

Zudem bleibt unklar, ob die vom Bundesrat befürwortete Regelung tatsächlich von der allgemeinen aktienrechtlichen Systematik abweichen soll, da der konkrete Auszahlungsanspruch des Aktionärs nach der vorgeschlagenen Fälligkeitsregelung wieder mit dem Gewinnverwendungsbeschluss verknüpft werden soll.

Auch ist die Gewährung eines unmittelbaren Anspruchs nicht erforderlich. Die Erfüllung der Auszahlungsverpflichtung der Gesellschaft wird bereits dadurch gewährleistet, dass die Gesellschaft bei Missachtung der Verpflichtung Strafzahlungen ausgesetzt ist und ihr bei einem andauernden Verstoß sogar der Verlust der Steuerbefreiung droht. Auch die Organe einer REIT-Aktiengesellschaft werden daher zur Vermeidung von Schadensersatzansprüchen schon im eigenen Interesse auf die Einhaltung der Ausschüttungsquote achten.

Zu Ziffer 15 (Artikel 1 § 13 Abs. 5 REITG)

Die Bundesregierung wird der Bitte um Prüfung entsprechen.

Zu Ziffer 16 (Artikel 1 § 16 Abs. 2 Satz 1 REITG)

Die Bundesregierung hat keine Bedenken, die vom Bundesrat vorgeschlagene Änderung der Formulierung aufzugreifen.

Zu Ziffer 17 (Artikel 1 § 16 Abs. 3 bis 5, § 21 Abs. 1 REITG)

Die Bundesregierung stimmt der vorgeschlagenen Änderung zu.

Zu Ziffer 18 (Artikel 1 § 17 Abs. 3 – neu – REITG)

Die Bundesregierung stimmt der vorgeschlagenen Änderung zu.

Zu Ziffer 19 (Artikel 1 § 18 REITG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag zu, in Absatz 3 Satz 1 und 2 und in Absatz 4 jeweils die Wörter „so entfällt die Steuerbefreiung zum Ende des dritten Wirtschaftsjahres“ durch die Wörter „so endet die Steuerbefreiung mit Ablauf des dritten Wirtschaftsjahres“, in Absatz 5 Satz 1 die Wörter „entfällt zum Ende des dritten Wirtschaftsjahres die Steuerbefreiung“ durch die Wörter „so endet die Steuerbefreiung mit Ablauf des dritten Wirtschaftsjahres“ sowie in Absatz 5 Satz 2 die Wörter „entfällt zum Ende des fünften Wirtschaftsjahres die Steuerbefreiung“ durch die Wörter „so endet die Steuerbefreiung mit Ablauf des fünften Wirtschaftsjahres“ zu ersetzen.

Die vorgeschlagene Änderung des Absatzes 5 Satz 3 prüft die Bundesregierung.

Zu Ziffer 20 (Artikel 1 § 18 Abs. 4 REITG)

Die Bundesregierung stimmt der vorgeschlagenen Änderung zu.

Zu Ziffer 21 (Artikel 1 § 18 Abs. 5 Satz 2 REITG)

Die vorgeschlagene Änderung des Absatzes 5 Satz 2 prüft die Bundesregierung. Sie stimmt dem Bundesrat hinsichtlich der inhaltlichen Zielsetzung des Antrags zu, sieht hinsichtlich der konkreten Formulierung aber noch Prüfungsbedarf.

Zu Ziffer 22 (Artikel 1 § 19 REITG)

Die Bundesregierung wird der Bitte um Prüfung entsprechen.

Zu Ziffer 23 (Artikel 1 § 19 Abs. 5 REITG)

Die Bundesregierung prüft den Vorschlag des Bundesrates.

Zu Ziffer 24 (Artikel 1 § 20 Abs. 2 Satz 1 REITG)

Die Bundesregierung prüft den Vorschlag des Bundesrates.

Zu Ziffer 25 (Artikel 1 § 20a – neu – REITG)

Die Bundesregierung lehnt die vorgeschlagene Änderung ab.

Der Vorschlag des Bundesrates, einen nicht der Besteuerung nach dem Grunderwerbsteuergesetz unterliegenden Vorgang mit dem Eintritt bestimmter ertragsteuerrechtlicher Erleichterungen zu einem späteren Zeitpunkt der Grunderwerbsteuer zu unterwerfen, widerspricht eindeutig der Systematik des Grunderwerbsteuerrechts. Die Grunderwerbsteuer erfasst den Wechsel des Rechtsträgers an einem inländischen Grundstück. Der Vorschlag des Bundesrates bricht mit diesem Grundsatz, weil ausschließlich eine ertragsteuerrechtliche Begünstigung rückwirkend zu einem Steuertatbestand für die Grunderwerbsteuer gemacht werden soll und dabei grunderwerbsteuerrechtlich unerhebliche Vorgänge in die Besteuerung hineinwachsen sollen.

Zu Ziffer 26 (Artikel 1 § 21 Abs. 1 REITG)

Die Bundesregierung prüft den Vorschlag des Bundesrates.

Zu Ziffer 27 (Artikel 1 § 21 Abs. 3 – neu – REITG)

Die Bundesregierung prüft den Vorschlag des Bundesrates.

Zu Ziffer 28 (Artikel 1 REITG)

1. Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag zu.
2. Die Bundesregierung prüft den Vorschlag des Bundesrates.
3. Die Bundesregierung prüft den Vorschlag des Bundesrates.
4. Die Bundesregierung prüft den Vorschlag des Bundesrates.
5. Die Bundesregierung prüft den Vorschlag des Bundesrates.
6. Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates grundsätzlich zu und prüft die inhaltlich zielgenaue Ausgestaltung der Regelung.

Zu Ziffer 29 (Artikel 2 Nr. 1 – § 3 Nr. 70 Satz 2 und 3 EStG)

Die Bundesregierung prüft den Vorschlag des Bundesrates.

Zu Ziffer 30 (Artikel 2 – § 3 Nr. 70 EStG)

Die Bundesregierung wird der Bitte um Prüfung entsprechen.

Zu Ziffer 31 (Artikel 2 – § 3 Nr. 70 EStG)

Die Bundesregierung wird der Bitte um Prüfung entsprechen.

Zu Ziffer 32 (Artikel 5a – neu – § 3 Abs. 4 AO)

Die Bundesregierung prüft den Vorschlag des Bundesrates.

Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Telefax (02 21) 97 66 83 44
ISSN 0722-8333